



Reykjavík

Umsókn til skipulagsfulltrúa

Umsókn móttækin

10-12-2024 12:52

Tungumál á Mínum síðum: IS

Almennar upplýsingar

Veldu annað hvort

Umsækjandi er einstaklingur

Nafn umsækjanda

Ragnar Magnússon

Kennitala umsækjanda

[REDACTED]

Heimilisfang umsækjanda

[REDACTED]

Póstnúmer umsækjanda

[REDACTED]

Símanúmer umsækjanda

[REDACTED]

Netfang umsækjanda

[REDACTED]

Er um fjöleignarhús að ræða?

Nei

Greiðandi

Er greiðandi sá sami og umsækjandi?

Nei

Veldu annað hvort

Greiðandi er fyrirtæki

Kennitala fyrirtækis

6101150120

Fyrirtæki

Ástríkur ehf.

Netfang greiðanda

[REDACTED]

Svæði og deiliskipulag

Heimilisfang / Lóðaheiti

Döllugata 1

Umsækjandi

Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið

Erindið fjallar um

Breyting á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

Um er að ræða tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina Döllugata 1. Í gildandi deiliskipulagi er hún skilgreind sem Ep-Ib, pallað einbýlishús norðan og austan götu
Lýsing á breytingu: Breytingin er að í stað húsgerðar Ep-Ib verði lóðin skilgreind fyrir húsgerð E-IIb Búið er að fara með fyrirspurn fyrir skipulagsfulltrúa, fundur 28.11.2024

Hefur verið haft samband við veitufyrirtæki?

Á ekki við

Fylgigögn

Uppdrættir

D_Ilugata 1 Rvk Deiliskipulagsbreyting des.2024.pdf

Bréf til umsækjanda/hönnuðar

Ums_gn skipulagsfulltr_a_Reynisvatns_s _ D_Ilugata 1.pdf

Greinagerð

D_Ilugata1 DSK breyting 241022.pdf

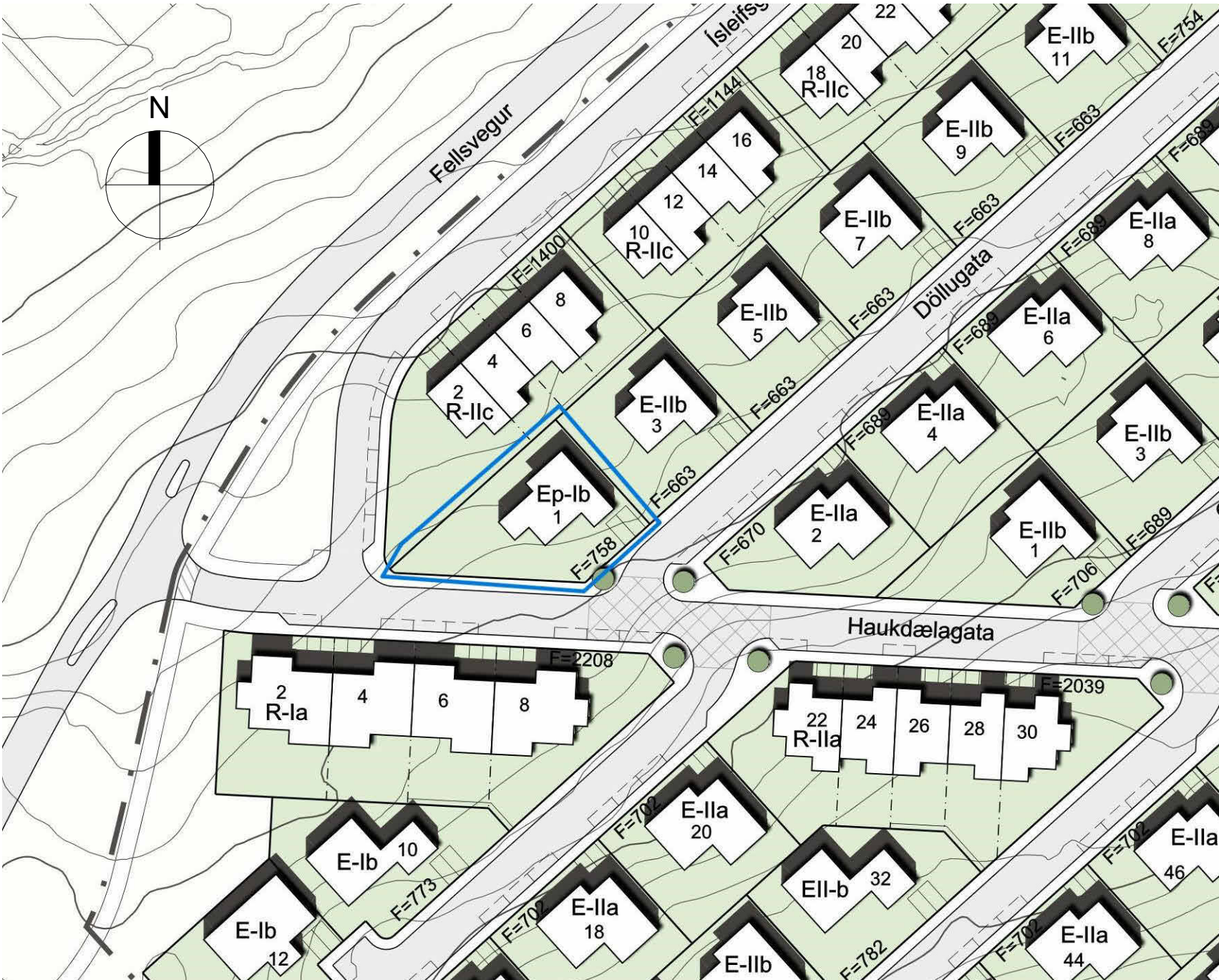
Umsagnir s.s. Minjastofnunar Íslands o.fl.

-

Önnur gögn

-

Breyting á deiliskipulagi - Reynisvatnsás, íbúðarhverfi, deiliskipulag- vegna lóðarinnar Döllugata 1



Gildandi deiliskipulag, Reynisvatnsás, íbúðahverfi þampykkt í borgarstjórn 2. október 2007 1:1000

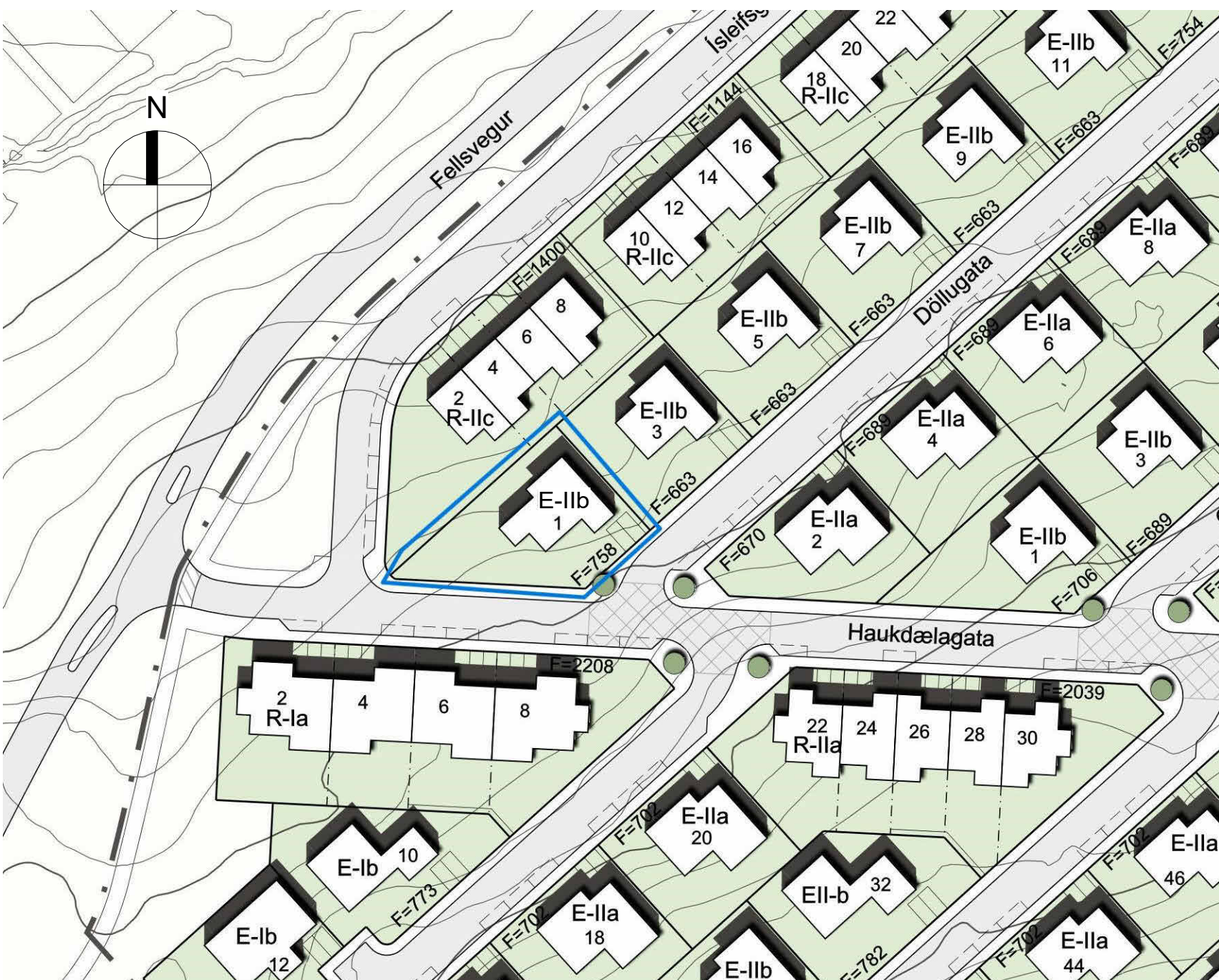
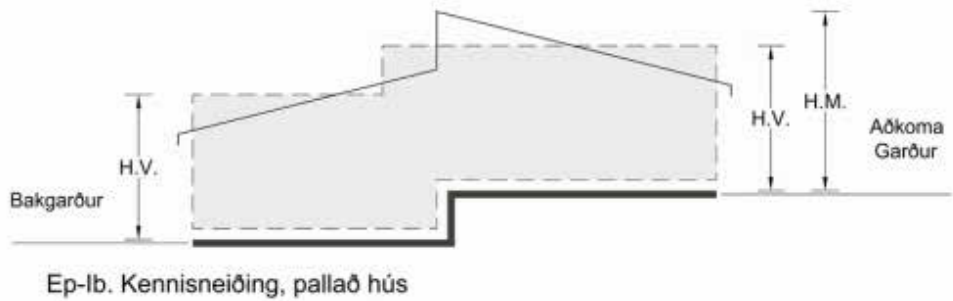
GILDANDI DEILISKIPULAG

3.3 EINBÝLISHÚS (E)
ALMENNT
Þar sem aðstæður gefa tilefni til, skal aðlaga hús að landi með stallaðri gólfplötu, háum sökkli eða kjallara sem að miklu leyti er niðurgrafinn.
Kostur er á aukaíbúðum, allt að 60 m að stærð í tveggja hæða einbýlishúsum E-Ila og E-Ilb), þar sem skipulags- og jarðfræðilegar aðstæður leyfa að mati skipulagsfulltrúa.
Aðeins er heimilt að gera ráð fyrir einni aukaíbúð á sérhverri lóð.
Byggingarreitir á deiliskipulagsupprætti og skýringamyndum miðast við steinsteyppt hús sbr. byggingarreglugerð gr. 5.9.4. Um timburhús gilda ákvæði byggingarreglugerðar um fjarlægð slíkra húsa frá lóðarmörkum.
Ekki er heimilt að reisa minni einbýlishús en 150 m á einbýlishúsalóð, bilgeymsla með talin.

Gildandi sérskilmálar

GERÐ EP-IB
Gerð Ep-Ib er einbýlishús á pöllum norðan og austan götu. Land lækkandi til norðurs eða austurs.
Ef hús er með hallandi þaki er hámarksænishæð þess (H.M.) 5,5 m yfir (H) kóta aðkomuhæðar. Ef hús er með flötu þaki er hámarksveggghæð þess (H.V.) 4,0 m yfir (H) gólfkóta við viðkomandi húshlið.

NÝTINGARHLUTFALL
Hámarksnýtingarhlutfall (heildargólfliður/lóðarstærð) á einbýlisishúsalóðum er N: 0,5.



Tillaga að breytingu 1:1000

DEILISKIPULAG, TILLAGA AÐ BREYTINGU

GREINARGERÐ
Um er að ræða tillögu að breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðina Döllugata 1.
Í gildandi deiliskipulagi er hún skilgreind sem Ep-Ib, pallað einbýlishús norðan og austan götu

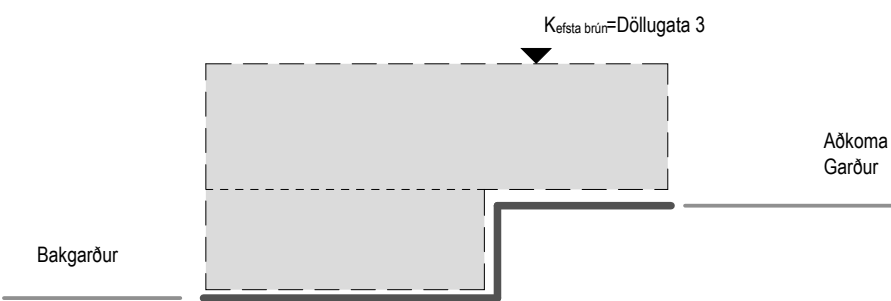
Lýsing á breytingu:
Breytingin er að í stað húsgerðar Ep-Ib verði lóðin skilgreind fyrir húsgerð E-Ilb

GERÐ E-IIB

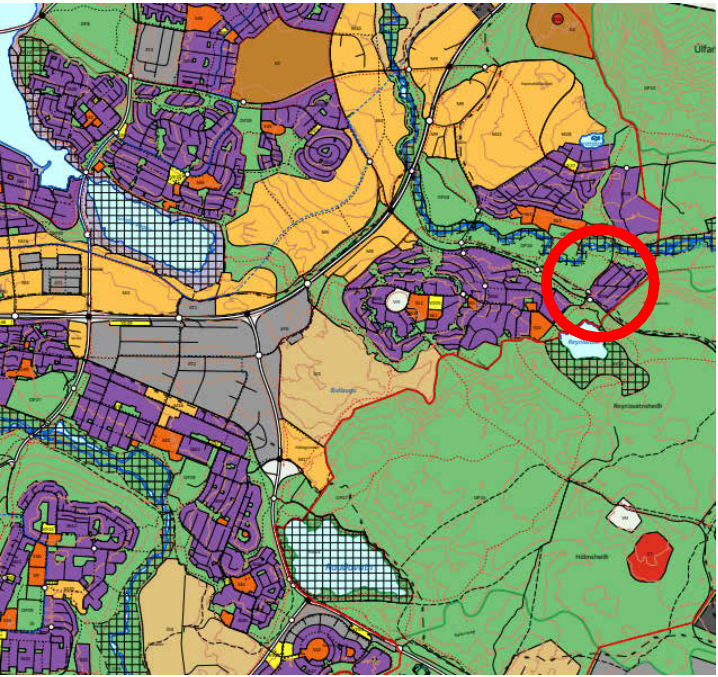
Gerð E-Ilb er tveggja hæða einbýlishús norðan og austan götu. Land lækkandi til norðurs eða austurs.
Ef hús er með hallandi þaki er hámarksænishæð þess (H.M.) 5,5 m yfir (H) kóta aðkomuhæðar. Ef hús er með flötu þaki er hámarksveggghæð þess (H.V.) 4,5 m yfir (H) kóta aðkomuhæðar.
Ein aukaíbúð heimil á lóð þar sem aðstæður leyfa.

Breyting frá gerð E-Ilb verður: Hús verði með flötu þaki og efsti hæðarkóti þaks verði ekki hærri en efsti hæðarkóti Döllugötu 3.
Byggingarreitir við norðvestur lóðarmörk færast innar á lóðin um 1,5 metra og verður 4,5 metra frá lóðarmötkum í stað 3,0 metra.
Heimild til að reisa steypnan vegg á lóðarmörkum Döllugötu 1 og Döllugötu 3

Að öðru leiti gilda núverandi skilmálar



E-Ilb. Breyting vegna Döllugötu 1 kennisnið hús á tveim hæðum.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040

SKÝRINGAR:

- E-I EINBÝLISHÚS, EIN HÆÐ
Mismunandi húsgerðir
- Ep-I EINBÝLISHÚS, PALLAÐ
Mismunandi húsgerðir
- E-II EINBÝLISHÚS, TVÆR HÆÐIR
Mismunandi húsgerðir
- R-I RADHÚS, EIN HÆÐ
Mismunandi húsgerðir
- R-II RADHÚS, TVÆR HÆÐIR
Mismunandi húsgerðir
- Rk-II KEDJUHÚS, TVÆR HÆÐIR
Mismunandi húsgerðir
- Z SPENNISTÖÐ
- E BIFREIÐASTÆÐI INNAN LÓÐAR OG FJÖLDI
- ÚTLINUR LÓÐA
- AFMÖRKUN LÓÐAHLUTA TIL EINKANOTA
- GATA
- GANGSTÉTT / GÖNGUSTÍGUR
- AFMÖRKUN DEILISKIPULAGSBREYTINGAR

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur málsmeðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43. gr. sbr. 1. mgr. skipulagslaga 123/2010 var samþykkt í/á _____ þann _____ 20__.

Tillagan var grenndarkynnt frá _____ 20__ með athugasemdar fresti til _____ 20__.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann _____ 20__.

Tími/Dags	VETUR 21. JANÚAR		JAFND/EGUR 21. MARS		SUMARSÓLSTÖÐUR 21. JÚNÍ	
	Fyrir	Eftir	Fyrir	Eftir	Fyrir	Eftir
07:00						
10:00						
13:00						
16:00						
19:00						
22:00						

Breyting á deiliskipulagi -
Reynisvatnsás, íbúðarhverfi,
deiliskipulag- vegna
lóðarinnar Döllugata 1

Skuggavarpamyndir

Reynisvatnsás

Deiliskipulag

Varðar: Döllugata 1 Rvk

Ragnar Magnússon fyrir hönd lóðarhafa óskar eftir breytingu á deiliskipulagi.

Lýsing á aðstæðum

Lóðin Döllugata 1, 113 Reykjavík er skilgreind sem einbýlishúsa lóð Ep-lb. Einbýlishús á pöllum með aðkomu kóta 68,65m. Samþykktir aðaluppdrættir fyrir hús á lóðinni gera ráð fyrir einbýlishúsi á pöllum með aðkomu kóta 68,65m og neðri kóta 67,65m. Ekki eru hafnar framkvæmdir við byggingu hússins að Döllugötu 1, en jarðvinnu undir sökkla er lokið.

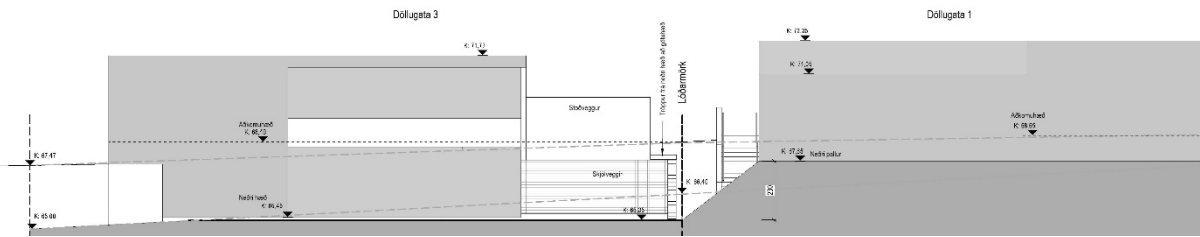
Húsið Döllugata 3, 113 Reykjavík er skilgreint sem E-lb, einbýlishús á tveimur hæðum. Húsið er risið og tekið í notkun, frágengin lóð með stoðveggjum, garðveggjum og bílastæðum. Aðkomukóti er 68,40m og kóti neðri hæðar er 65,45m.

Fyrir liggur samþykktur uppdráttur, dags 9. Júní 2020, umsókn um lóðarfrágang við Döllugötu 3 gert af Emil Þór Guðmundssyni. Þar er breyting á veggjum við lóðarmörk Döllugötu 1 og Döllugötu 3. Áður var teiknaður stoðvegur 1m frá lóðar mörkum, en því breytt í skjólgirðingar. Fylgiskjal



Mynd 1

Á mynd 1 kemur fram hvernig aðstæður eru í dag. Horft er frá Döllugötu inn eftir lóðarmörkum Döllugötu 1 og 3. Vinstra megin á myndinni er fylling undir sökkla Döllugötu 1.

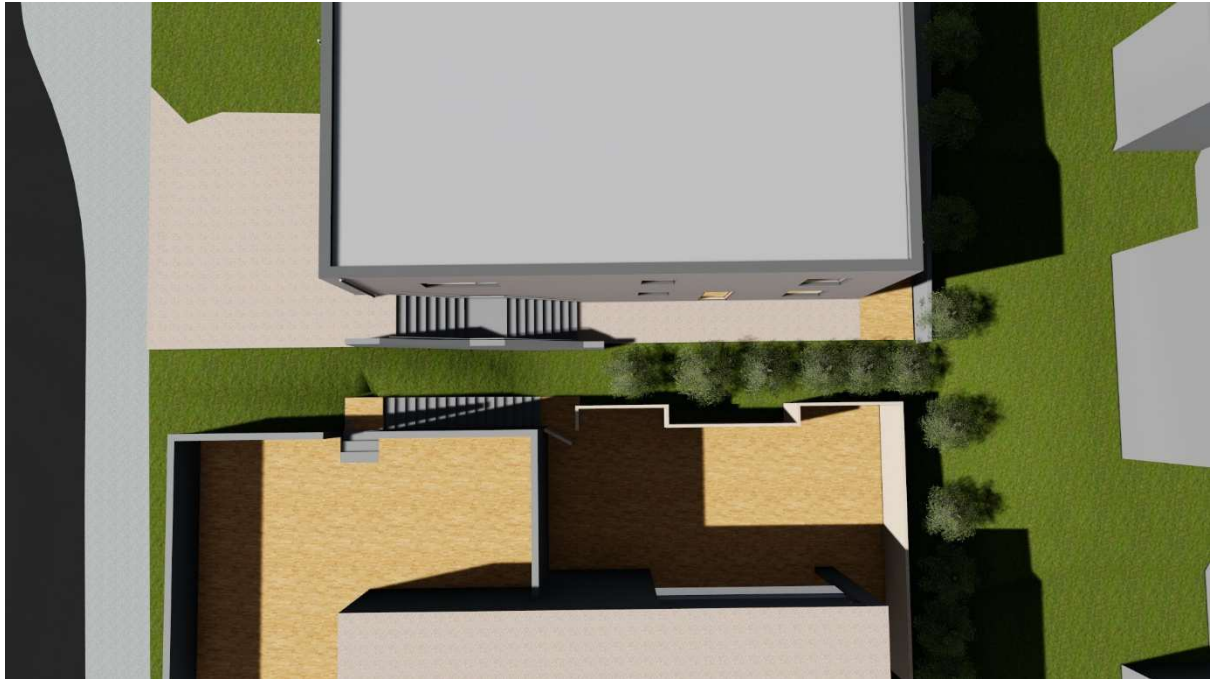




Mynd 4 Horft frá norðri til suðurs



Mynd 5 Horft frá suðri til norðurs



Mynd 6 Loftmynd sem sýnir frágang lóðarmarka, Döllumgata er vinstra megin á myndinni



Mynd 7 Horft frá þökum húss 2-10 við Ísleifsgötu

Ragnar Magnússon byggingafræðingur



Reykjavík, 16. mars 2025

Ég undirrituð, eigandi að Döllumötu 2, mótmæli harðlega þeirri breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar að Döllumötu 1 sem kynnt er með bréfi dags. 27. janúar 2025 og á skipulagsgatt.is.

Áform þessi eru að mínu mati allt of umfangsmikil og munu hafa veruleg áhrif á eign mína. Fyrir því eru fjölmargar ástæður en þessar helstar:

1. Hæð og umfang mannvirkisins er aukið verulega sem mun valda skerðingu á útsýni og auknu skuggavarpi. Húsið mun því skaga hærra upp í loft en önnur hús í götulínunni.
2. Hæð þess er á fimmta meter frá kóta við lóðamörk. Það myndi því hreinlega gnæfa yfir önnur hús.
3. Ekki liggja fyrir neinar teikningar af fyrirhuguðu húsi þarna, en það kæmi ekki á óvart að svona í leiðinni verði heimilað að hækka nýja húsið um einn til tvo metra. Og kannski heimila aukaíbúð?
4. Döllumöta 1 er hæsta húsið í götunni þarna megin og verður því enn hærra og meira gímalð verði þessi áform samþykkt.

Hver er ástæða þessa? Getur verið að verið sé að leysa eitthvert klúðrið sem átt hefur sér stað innan skipulagsins?

Ég geri einnig verulegar athugasemdir við gögnin sem lögð eru fram. Þau eru sérlega rýr og til þess fallin að draga úr áhrifum þessarra byggingaáforma á lóð mína og lífsgæði.

Það hefur áður verið reynt að fá lítilsháttar breytingar á skilmálum þarna í hverfinu. Að því er ég best veit hefur þeim öllum verið hafnað, og vægast sagt á hæpnum forsendum að mínu mati. Ítrekað var sagt að engin frávik yrðu leyfð. Ég þekki það af eigin reynslu.

Ég vil því áréttta það að ég tel þessi áform eins og þau eru sett hér fram algerlega óásættanleg fyrir mig og muni skerða eign mína og lífsgæði verulega.

Ég mun því ekki samþykkja þessi áform, og beita þeim úrræðum sem ég tel mig þurfa til að koma í veg fyrir þau.

Í alvöru! Er ekki komið nóg af háum veggjum og að heimila byggingar sem þrengja að nágrönnum??

Virðingarfyllt,

Helga B. Haraldsdóttir
eigandi að Döllumötu 2

15.mars 2025

Vegna/ Breytingar á skipulagi.

Við í Döllugötu 3 mótmælum skipulagsbreytingu sem er fyrirhuguð á lóð við Döllugötu 1.

Helstu breytingar:

Skuggi eykst á okkar lóð - sjá gula hringi á mynd 1.

Útsýni til vesturs mun minnka gríðarlega - sjá rauða vektorar á mynd 1.

Leyfi fyrir aukaíbúð á Döllugötu 1 sem var ekki leyft áður skv skipulags-og byggingarskilmálum. Grein 2.1 í þeim skilmálum heimila aðeins aukaíbúð fyrir 2.hæða hús en ekki hús á pöllum. Sjá mynd 2 og 3.

Þegar við ákváðum að velja þessa lóð við Döllugötu 3 var það vegna þess að húsið við hliðin á yrði á pöllum og þakið sem snýr til norðurs (bakgarði) er lægra. Hefðum meiri birtu á lóð og betra útsýni yfir þetta lægra þak. Fyrir aftan okkar hús er löng óslitin raðhúsallengja á 2. hæðum sem er mjög nálægt okkar lóð. (Sjá myndir neðst í skjali). Með þessari hækkun á Döllugötu 1 er verið "múra" okkur inn af byggingum. Tel þessa breytingu algjörlega óásættanlega.

Með þessari breytingartillögu er möguleiki fyrir hönnuð að hækka þakið um 0.5 meter ef þakið verður byggt flatt, að sama skapi mun þakið hækka um 1.8 meter að aftanverðu (bakgarði) miðað við núverandi samþykktu teikningu af pallaða húsinu sem skerðir útsýni.

Einnig í núverandi skipulagi er ekki gert ráð fyrir aukaíbúð á þessari lóð og var það einnig stór hluti af okkar vali á Döllugötu 3 þar sem umgangur milli húsa yrði mun minni.

Þessar breytingar í mínum huga eru ekki óverulegar eins og fram kemur í tillögunni og eru algjör forsendubrestur þar sem nálægð húsa er lítill og mun hafa skelfilegar afleiðingar fyrir það litla útsýni sem var fyrir og aukin skugga á okkar lóð.

Svar við fyrirspurn minni til Sigríðar Maack þar sem ég óskaði eftir frekari gögnum um málið barst þann 11.febrúar 2025.

"Ástæðan fyrir ósk lóðarhafa um deiliskipulagsbreytingu þá, sem nú er í auglýsingu, er sú að hæðarmunur milli lóðanna Döllugata 3 og Döllugata 1, er óleystur þrátt fyrir að aðalteikningar af skjólveggjum hafi hlotið samþykkt byggingarfulltrúa 9. júní 2020. Við samþykkt aðalteikninga hefði átt að líta til skilmála gildandi deiliskipulags, sem kveður á um að hæðarmunur milli lóða skuli leystur innan lóða með landfláa sem sé a.m.k. 1 m frá lóðamörkum. Sbr. aðalteikningu hér fyrir neðan þá er hins vegar ráðgert að hæðarmunurinn verði tekinn með landfláa á 1 m breiðu belti við lóðamörk."

Eigandi af Döllugötu 1 hefur aldrei rætt við okkur um að hæðarmunur lóða sé óleystur eftir að hann fór að teikna húsið. Þegar við hófum að teikna húsið okkar á sínum tíma þá óskuðum við eftir hans samþykki að steypa vegg á lóðamörkum eins og nánast allir aðrir hafa gert og því var neitað af eiganda af Döllugötu 1 á sínum tíma. Hann hafði engan áhuga á að ræða þessi mál. Þannig að við neyddumst til að teikna vegginn inn á okkar lóð með síðari breytingum. Það kemur svo seinna í ljós að þessi aðili hafi aldrei skrifað undir lóðaleigusamning og hefði lagalega séð ekkert um þetta að segja þar sem Reykjavík var enn þinglýstur lóðahafi.

Skv aðalteikningu Döllugötu 3 er ekki gert ráð fyrir landfláa á milli lóða eins og nefnt er hér að ofan heldur grjóthleðslu. Þegar þessari teikningu er skilað inn er Reykjavíkurborg þinglýstur eigandi af lóðinni og veitir þetta samþykki.

Lóðahafi Döllugötu 1 lætur svo síðar teikna steiptan vegg á lóðamörkum og óskar eftir okkar samþykki sem við neituðum þar sem við höfðum gert kostnaðarsamar ráðstafanir til að leysa málið með að taka okkar vegginn inn á okkar lóð. Benti honum á að hægt væri að leysa málið með grjóthleðslu skv okkar teikningu þar sem efri og neðri brún á fláa fer 1 m inn á hvora lóð fyrir sig. Síðan hefur ekkert heyrst. Þessi eigandi hefur komist upp með að gera ekki neitt í fjölda ára. Skv reglum þarf botnplata vera komin upp 2 árum eftir úthlutun. Þetta hefur valdið okkur gríðarlegum óþægindum þar sem moldrok af hans lóð hefur borist inn á okkar pall og á hús með tilheyrandi kostnaði á þrifum á pöllum, húsi og gluggum.

Hins vegar teljum við að sú hugmynd um að lækka gólfkóta til að leysa þetta mál sé ágætis hugmynd. En til að koma á móts við okkur varðandi aukin skugga og verulega minnkun á útsýni þá leggjum við eftirfarandi til að leysa málið.

Tillaga að lausn:

1. Lækka plötukóta á Döllugötu.

Núverandi tillaga gerir ráð fyrir að kótinn á neðri hæð Döllugötu 1 verði 40 cm hærri en Döllugötu 3 (65,85 vs 65,45). Vegna fyrirgerðar hækkunar á húsinu tel ég að æskilegt væri að hafa bæði húsin í sama kóta eða **65,45** og kóti efri hæðar yrði **68,25 m**. Þetta myndi lækka húsið við Döllugötu 1 og léttu á ásýnd. Sjá mynd 4

2. Halda núverandi leyfilegri vegg hæð.

Að núverandi hámarksvegg hæð á pölluðu húsi myndi áfram gilda fyrir þetta hús sem yrði á 2 hæðum. Sem dæmi að ekki yrði heimild fyrir hærri flötu þaki en **4,0m (HV)** yfir gólfkóta við viðkomandi húshlið. Ef heimild yrði gefin að byggja hús að gerð E-IIB má þessi hæð vera 4,5M (HV). Sjá mynd 5.

Með þessum 2 leiðum yrði þakið **90 cm** lægra en ella.

3. Minnka byggingarreit.

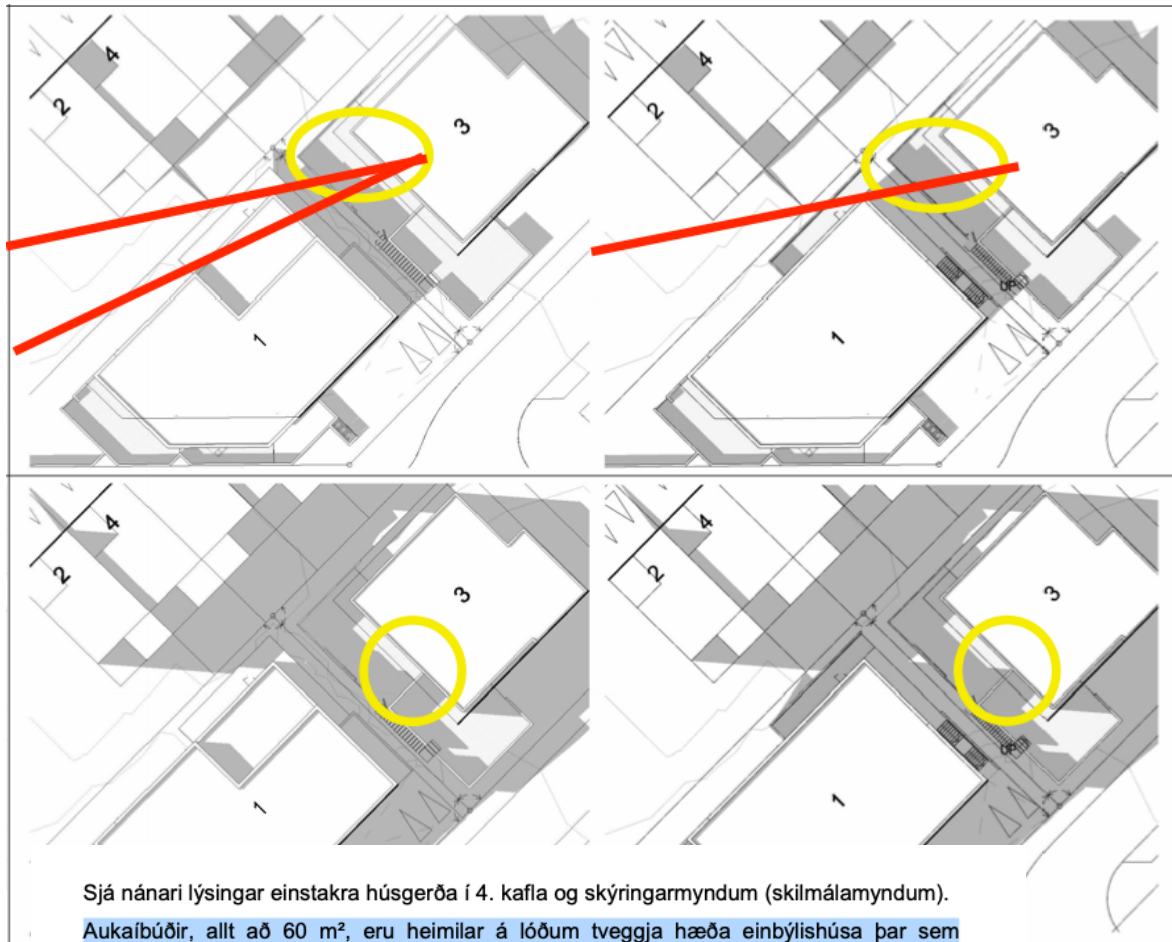
Eins og nefnt er hér að ofan eru óslitin raðhúsálengja í bakgarðinum. Ef byggingarreitur á Döllugötu 1 yrði minnkaður um 1.5 m til suðaustur þá myndi það léttu verulega á og myndi leysa að hluta minnkun á okkar útsýni. Sjá mynd 5.

4. Aukaíbúð yrði áfram ekki heimiluð.

Eins og áður kom fram fjárfestum við í þessari lóð þar sem ekki var heimild fyrir aukaíbúð á pölluðu húsi og var það ein af okkar megin ástæðum fyrir valinu. Nóg er um umgang fyrir aftan okkar lóð þar sem garðar af raðhúsum við Ísleifsgötu liggja þétt upp að okkar húsi. Samtals 3 hús að aftan sem liggja beint að okkur. Sjá myndir neðst.

Virðingarfyllt
Sigurbjörn Ingi Guðmundsson
Rakel Björk Gunnarsdóttir

Mynd 1.



Sjá nánari lýsingar einstakra húsgerða í 4. kafla og skýringarmyndum (skilmálamyndum).

Aukaíbúðir, allt að 60 m², eru heimilar á lóðum tveggja hæða einbýlishúsa þar sem skipulags- og landfræðilegar aðstæður leyfa að mati skipulagsfulltrúa. Aðeins ein aukaíbúð er heimil á hverri lóð. Gera skal ráð fyrir einu bílastæðum á lóð fyrir hverja aukaíbúð.

Kjallarar eru heimilir á skipulagssvæðinu, þar sem aðstæður leyfa, enda bera lóðarhafar allan hugsanlegan aukakostnað af tengingum frárennslislagna við uppgefna tengikóta svæðisins.

Hús- og íbúðargerðir skiptast þannig:

10 íbúðir í einnar hæðar raðhúsum.

36 íbúðir í tveggja hæða raðhúsum.

4 íbúðir í tveggja hæða keðjuhúsum.

3 íbúðir í einnar hæðar einbýlishúsum.

5 íbúðir í einnar hæðar einbýlishúsum á pöllum.

48 íbúðir í tveggja hæða einbýlishúsum.

Hlutfallsleg skipting er eftirfarandi:

Íbúðir í rað- og parhúsum: 47,2%

Íbúðir í einbýlishúsum: 52,8%

106 íbúðir: 100%

2.2 LEIK- OG DVALARSVÆÐI

Ekki er gert ráð fyrir hefðbundnum leiksvæðum og sparkvöllum í hverfinu. Í því sambandi er vísað til fyrirhugaðs íþróttasvæðis vestur af hverfinu og ríkulegra opinna svæða umhverfis byggðina. Gert er ráð fyrir minni háttar dvalar- og gróðursvæði á torginu syðst og austast í hverfinu sem nánar verður útfært í umhverfishönnun.

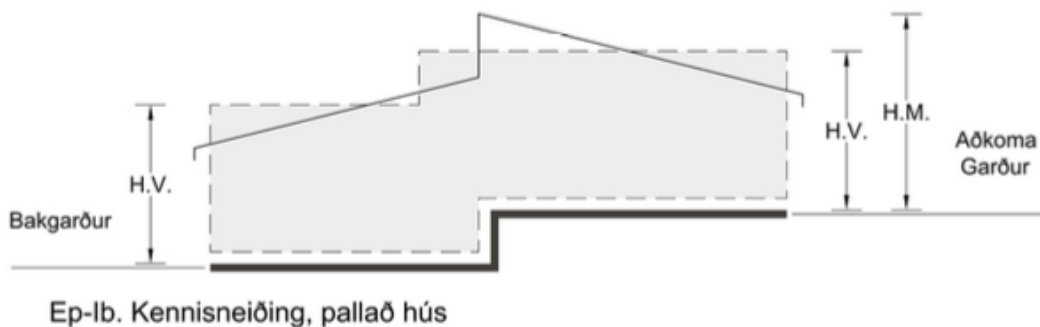
Mynd 2.

Mynd 3.

GERÐ EP-IB

Gerð Ep-Ib er einbýlishús á pöllum norðan og austan götu. Land lækkandi til norðurs eða austurs.

Ef hús er með hallandi þaki er hámarksænishæð þess (H.M.) 5,5 m yfir (H) kóta aðkomuhæðar. Ef hús er með flötu þaki er hámarksveggshæð þess (H.V.) 4,0 m yfir (H) gólfkóta við viðkomandi húshlið.

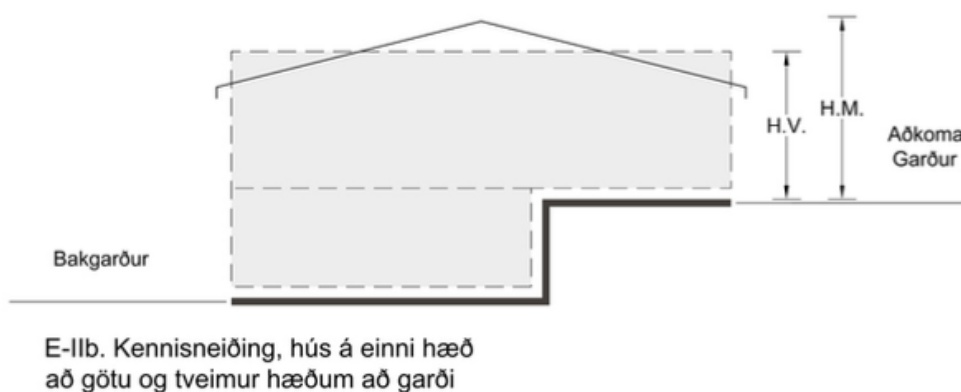


GERÐ E-IIb

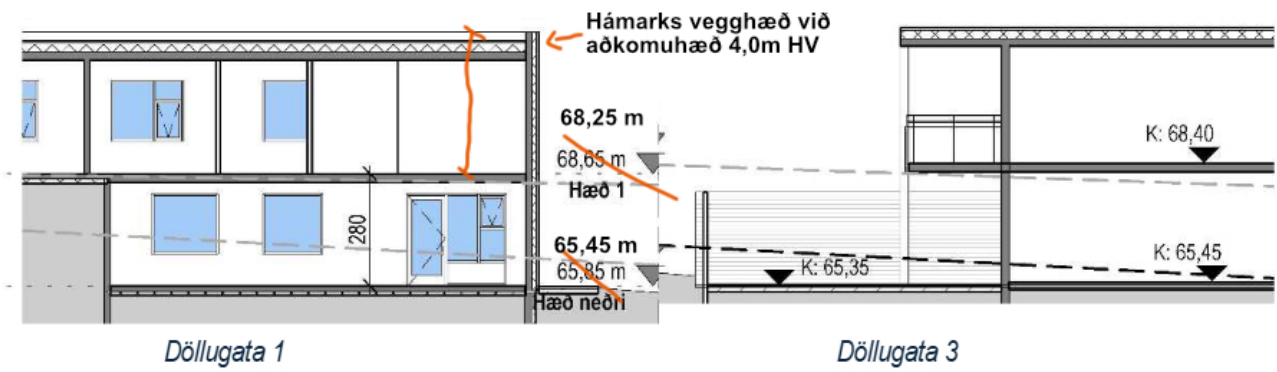
Gerð E-IIb er tveggja hæða einbýlishús norðan og austan götu. Land lækkandi til norðurs eða austurs.

Ef hús er með hallandi þaki er hámarksænishæð þess (H.M.) 5,5 m yfir (H) kóta aðkomuhæðar. Ef hús er með flötu þaki er hámarksveggshæð þess (H.V.) 4,5 m yfir (H) kóta aðkomuhæðar.

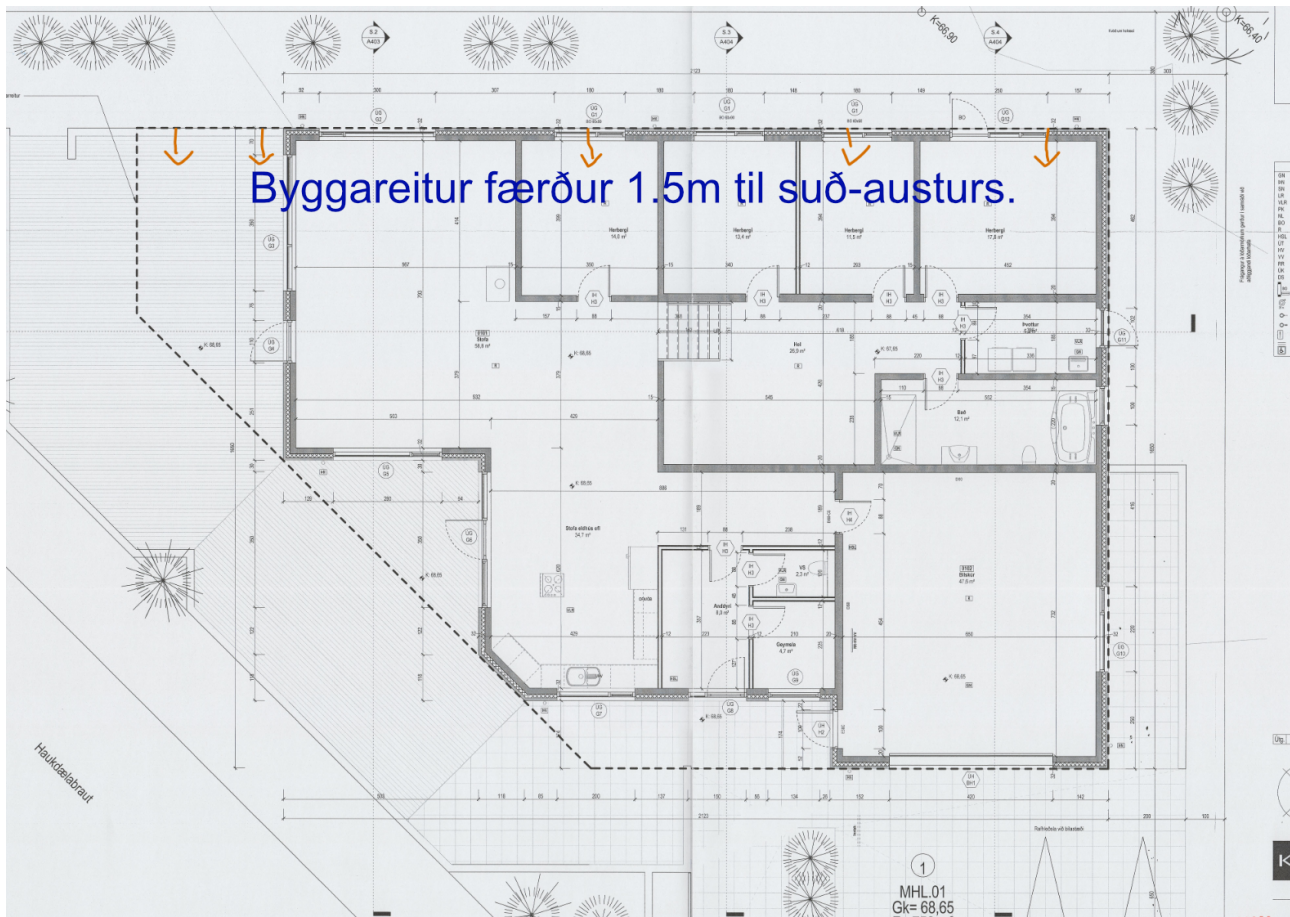
Ein aukaíbúð heimil á lóð þar sem aðstæður leyfa sbr. 3.3 hér að framan.



Mynd 4.



Mynd 5.



Aðrar myndir:







Reykjavík, 28. október 2025
USK24120088

Varðar: Döllugata 1 – Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

Svör við athugasemdum að lokinni grenndarkynningu.

Að lokinni grenndarkynningu er lögð fram að nýju umsókn Ragnars Magnússonar, dags. 10. desember 2024, ásamt greinargerð, ódags., um breytingu á deiliskipulagi Reynisvatnsáss vegna lóðarinnar nr. 1 við Döllugötu. Tvær athugasemdir bárust.

Almennt yfirlit um breytingu á deiliskipulagi:

Í breytingunni sem lögð er til felst að í stað húsgerðar Ep-Ib verði lóðin skilgreind fyrir húsgerð E-IIb, þ.e. að heimilt verði að reisa einbýlishús á tveimur hæðum á lóð í stað einbýlishúss á pöllum, samkvæmt uppdr. i62, dags. 10. desember 2024.

Grenndarkynning tillögu:

Erindið var grenndarkynnt frá 30. janúar 2025 til og með 17. mars 2025.

Eftirtaldir aðilar sendu athugasemdir / bréf:

1. Sigurbjörn Ingi Guðmundsson og Rakel Björk Gunnarsdóttir, dags. 15.03.2025,
2. Helga B. Haraldsdóttir, dags. 16.03.2025.

Efnislegar athugasemdir eru eftirfarandi:

1. Sigurbjörn Ingi Guðmundsson og Rakel Björk Gunnarsdóttir, Döllugötu 3

Lóðarhafar gera athugasemdir við að breytingu á gerð húss á lóð nr. 1, sem felur í sér hækkun húss um allt að 1,8 m á bakhluta þess, sem valdi þ.a.l. auknu skuggavarpi á þeirra lóð, og jafnframt skertu útsýni til vesturs. Einnig er gerð athugasemd við að heimiluð verði aukaíbúð þar sem því fylgi aukinn umgangur fólks.

Athugasemdaraðilar leggja til eftirfarandi tillögur sem gætu komið til móts við þarfir beggja lóðarhafa:

1. að húsin á lóðum 1 og 3 hefðu sama hæðarkóta á gólfplötum
2. halda núverandi leyfilegri vegghæð húss í 4,0m
3. minnka byggingareit til norðvesturs
4. aukaíbúð yrði ekki heimil

Svar:

Tekið er tillit til athugasemda og tillögu að málamiðlun sem gæti orðið til að lágmarka skuggavarp á lóð Döllugötu 3. Hins vegar fæst ekki séð að heimild til 60 m² aukaíbúðar, sé því við komið, auki umgang að neinu leiti, enda heimild fyrir því í öðrum húsum sömu megin við götuna.

2. Helga B. Haraldsdóttir, Döllugötu 2

Lóðarhafi gerir athugasemdir við aukið umfang húss og hækkun vegghæðar að götu um 50 cm. Jafnframt er gerð athugasemd við að heimila að húsið lóð nr. 1 verði hæsta húsið í götunni. Einnig er gerð athugasemd við að grenndarkynningu fylgi ekki teikningar af húsi.

Svar:

Umsókn um byggingaleyfi, ásamt teikningum af húsi, kemur í kjölfar samþykktar á breytingu á deiliskipulagi og liggja því ekki fyrir á þessum tímapunkti.



Reykjavík

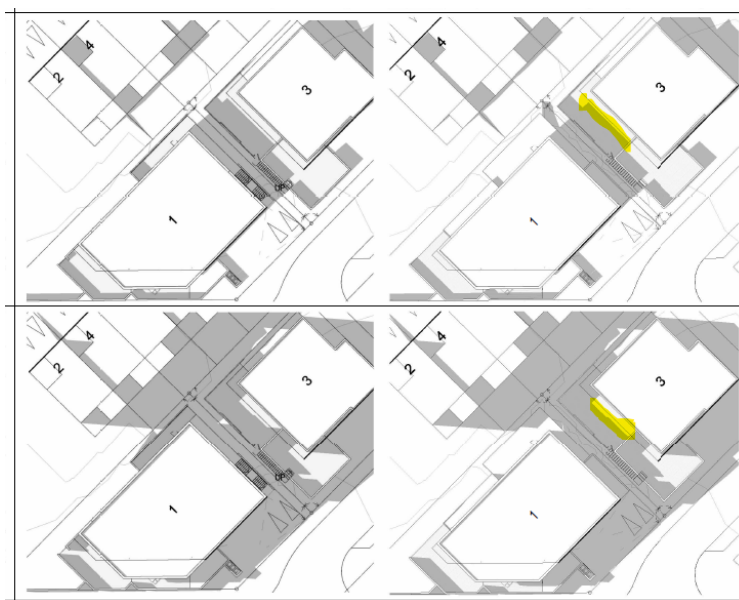


Í ljósi þess að landhæð lóða norðvestan Döllugötu er mest á umræddri lóð er tillit tekið til athugasemda við hækkun hámarks veggghæðar að götu. Breyting á deiliskipulagi mun því miða við að hús á lóð nr. 1 verði ekki hærra en hús á lóð nr.3.

Niðurstaða:

Þar sem lóðin að Döllugötu 1 er síðasta óbyggða lóðin á þessu svæði er mikilvægt að skoða þær byggingar sem fyrir eru og finna málamiðlun sem lóðarhafar þar geti sæst á. Því er lagt til að heimila húsagerð E-IIb, í stað Ep-1b áður, með eftirfarandi sérskilyrðum:

1. Nýbygging að Döllugötu 1 fari ekki nær lóðamörkum til norðvesturs en 4,5 m, þ.e.a.s. 1,5 m fjær lóðamörkum en núverandi byggingarreitur. Byggingarreitur á lóð nr. 1 er eftir sem áður ríflegur og möguleiki á allt að 14,5 m húsdýpt.



Fyrir: 21. júní kl. 16 og 19

Eftir: 21. júní kl. 16 og 19

2. Að heimilt verði að reisa steyptan vegg á lóðarmörkum, líkt og gert hefur verið á allflestum lóðum við götuna, óski lóðarhafi Döllugötu 1 eða Döllugötu 3 þess. Skjólgirðing / skjólveggur á lóðarmörkum milli lóðanna myndi varpa minna skuggavarpi á lóð nr. 3 en núverandi skjólgirðing gerir.
3. Þar sem flest hús í götunni eru með flöt þök og umrætt hús á lóð nr. 1 jafnframt á hæsta hæðarpunkti lands og götu þá er sett að skilyrði að þakform hússins verði flatt og hæð húss verði ekki meiri en hæð húss á lóð nr. 3.

Skv. skilmálum gildandi deiliskipulags fylgir húsagerð E-IIb heimild fyrir einni aukaíbúð ef aðstæður á lóð leyfa og að uppfylltum skilyrðum byggingareglugerðar. Þá er einkum horft til þess hvort hæðarlega lands sé þannig að ekki þurfi að grafa mikið frá útveggjum aukaíbúðar. Það ákvæði mun einnig eiga við fyrirhugað hús á lóð nr. 1 svo jafnræðis sé gætt, enda fæst ekki séð að það auki umferð um götu að neinu marki þar sem hús stendur fremst í götu.

Skipulagsfulltrúi Reykjavíkur



Reykjavík